

Gesewo saniert in Winterthur über hundertjähriges Haus nach Minergie

Eigeninitiative gross geschrieben

Das alte Haus sollte verkauft werden. Da wandten sich die Bewohner an die Winterthurer Genossenschaft für selbstveraltetes Wohnen (Gesewo). Sie erwarb die Liegenschaft und sanierte sie nach Minergie – zu vergleichsweise bescheidenen Kosten. Sowohl bei der Finanzierung als auch beim Umbau war allerdings Eigeninitiative der Mieterschaft gefragt.

Das Backsteinhaus von 1896 liegt in einem ruhigen Quartier und doch zentrumsnah.



VON DANIEL KRUCKER ■ Es ist eine Geschichte, wie sie Mitglieder des Schweizerischen Verbandes der Wogeno-Genossenschaften öfter schreiben. Hier ein Haus, in dem eine gewachsene Gemeinschaft wohnt. Dort ein Besitzer, der plötzlich einen Käufer für die Liegenschaft sucht. Katharina Gander, die zusammen mit Partner und Tochter an der Giesserstrasse 2 im Winterthurer Tössfeld-Quartier lebt, erinnert sich: «Das war unangenehm. Es ging ja schliesslich um unsere Zukunft im Haus.» Man sei nicht einmal genau über die Verkaufsverhandlungen informiert gewesen. In dieser Situation beschlossen die Mieter, das Heft selbst in die Hand zu nehmen. Sie unterhielten sich mit der Genossenschaft für selbstveraltetes Wohnen (Gesewo), die zur Wogeno-Gruppe gehört, über einen Kauf der Liegenschaft durch die Genossenschaft. «Bei solchen Anfragen reagieren wir rasch», erklärt Architekt und Gesewo-Vorstandsmitglied Alfred Rüegg. Zunächst nahm man eine fundierte Erhebung des Zustands der stimmungsvollen Liegenschaft vor, die vor gut hundert Jahren für Sulzer-Arbeiter erbaut worden war. Sowohl das Haus als auch die Bewohnerschaft passten zur Strategie und zur Philosophie der Gesewo. Weil die Genossenschaft aber kaum über Eigenmittel verfügt, kann sie Liegenschaftenkäufe nicht selber finanzieren – hier müssen die Bewohner selbst aktiv werden. Im Falle Giesserstrasse zeichnete jedes Mitglied Anteilscheine (Pflichtdarlehen) in der Höhe von zehn Prozent der Anlagekosten. Weitere zehn Prozent waren in Form eines Darlehens zur Verfügung zu stellen, das allerdings zu einem attraktiven Satz verzinst wird. Dies hat den Vorteil, dass sich das Geld auch beim Verwandten- und Freundeskreis auftreiben lässt, der sich auch im Fall der Giesserstrasse als freigeigert erwies.

LÜFTUNG IN ALTEN KAMINEN. Noch vor dem Vertragsabschluss habe man sich Gedanken über die nötigen Sanierungs- und Renovationsarbeiten gemacht, erzählt Alfred Rüegg,



Er hat im Garteneingang schon so manchen Partybesucher begrüsst.



Von den Bewohnern selbst gebaut: die Grillstelle im Garten.



Stört die Bewohner nicht: sichtbares Abluftrohr in der Küche.

der das Projekt auch als Architekt betreute. So besprach man frühzeitig, welche Bereiche als erstes in Angriff genommen werden sollten, so dass man unmittelbar nach Abschluss der Kaufformalitäten mit der Sanierung beginnen konnte. Grosse Erleichterung herrschte, als man die vergammelten Spannteppiche herausriss, die unter dem früheren Eigentümer auf keinen Fall entfernt werden dürfen. Zum Vorschein kamen alte, ansprechende Holzböden.

Ökologische Fragen haben bei der Gesewo einen hohen Stellenwert. Alfred Rüegg prüft praktisch bei jedem Projekt, ob eine Sanierung nach Minergie-Standard möglich ist. Auch die Liegenschaft Giesserstrasse – mit Baujahr 1896 – unterzog man einer entsprechenden Analyse. Dabei entdeckten die Fachleute sozusagen ein Geschenk des Himmels: «Das Haus verfügte über sechs Kamine, von denen nur noch einer gebraucht wurde», erklärt der Architekt. Die brachliegenden Aufstiege boten sich geradezu an als Schächte für die nötigen Zu- und Abluftschläuche einer Komfortlüftungsanlage. In bestehenden Häusern sei es zuweilen schwierig, dafür Platz zu schaffen, ohne den Wohnraum zu verändern. Ausserdem kosteten solche Eingriffe in der Regel viel Geld.

KEINE FASSADENDÄMMUNG NÖTIG. Drei wichtige Faktoren waren für das Minergie-Zertifikat zu erfüllen: Erreichen des geforderten Isolierk-Wertes, hohe Dichte der Hülle und kontrollierte Luftzufuhr. Die alte Gaszentralheizung mit Öl-Umschaltmöglichkeit machte einer Gastherme mit eingebautem Boiler Platz. Um möglichst viel nichterneuerbare Energie zu sparen, installierte man auf dem Dach eine Solarkollektoranlage, die das Wasser vorwärmt. Auf eine teure Dämmung der Backsteinfassade konnte man dagegen verzichten. Alfred Rüegg erklärt, dass die Anforderungen für den Minergiestandard bei Sanierungen nicht mit denjenigen für den Neubau zu vergleichen seien. Wegen der unterschiedlichen

Kriterien dürften Altbauten andere k-Werte aufweisen, als sie beim Neubau gefordert werden.

Dass mit unterschiedlichen Ellen gemessen wird, ist für Alfred Rüegg kein Grund, die Verbesserungen nicht zu würdigen. Ausschlaggebend für das Erreichen der geforderten Werte seien vor allem qualitativ hochstehende Fenster und das Abdichten der Anschlüsse. Von den Bewohnern hört man, dass sie die kontrollierte Lüftung besonders im Winter schätzen. Niemand im Haus nimmt übrigens in der Wohnung Lüftungsgeräusche wahr oder klagt über Zugluft.

HAUSGEMEINSCHAFT NEU ZUSAMMENGEGWACHSEN. Über die Nebenkosten vor der Sanierung liegen keine Angaben vor. Deshalb ist ein Vergleich der Energieeinsparungen nicht möglich. Die Mieter sind sich allerdings einig, dass sie für eine bescheidene Zinserhöhung ungleich mehr Komfort erhalten haben. Dafür legten sie aber auch selber Hand an. Dass die Gesamtkosten für die Sanierung nur knapp 400 000 Franken ausmachten, ist auch ihrem Engagement zu verdanken. So nahmen sie in der Dachwohnung, deren Grundriss verändert wurde, alle Abbrucharbeiten selber vor. Auch die meisten Böden schliessen und ölten die Junggenossenschafter selbst. Und den Aussenbereich, von den Bauarbeiten arg in Mitleidenschaft gezogen, setzte man in der Freizeit wieder instand.

Das wirkte sich auch auf das Zusammenleben aus, das sich seit dem Hauskauf durch die Gesewo verändert hat: «Die Wohnqualität ist heute ganz anders, alle fühlen sich viel wohler», erzählt Rolf Kathriner. Besonders die Möglichkeit, beim eigenen Wohnumfeld aktiv mitbestimmen zu können, habe einen grossen Einfluss auf die Atmosphäre. Jeder spüre eine ganz andere Verantwortung gegenüber dem Haus und seinen Mitbewohnern, was alle näher zusammengebracht habe. Auch Alfred Rüegg ist voll des Lobes: «Das war ein Projekt, wie es nicht hätte besser laufen können.»



Die solide Kellerdeckenisolierung dämmt die Erdgeschosswohnung.

Baudaten

Bauträger:
Genossenschaft für selbstveraltetes Wohnen (Gesewo), Winterthur

Architektur:
Arba-Bioplan, Alfred Rüegg, Winterthur

Unternehmen:
Planforum, Winterthur (Planung Minergie)
Arbatherm, Winterthur (Heizung, Sanitär)
Airba AG, Winterthur (Lüftung)
Keller AG, Bazenheid (Fenster)
Arbos AG, Dinhard (Dämmung)

Umfang:
5 Wohnungen

Mietzinsbeispiel (netto):
1280 CHF (4 Zimmer)

Kosten:
400 000 CHF